



Hveragerðisbær

Húsnæðisáætlun 2021-2029

Mars 2021

Þekkingarleit -ar KVK

1 að afla sér kunnáttu, það að
vilja vita e-ð, efla skilning á e-u >
að fylla á viskubrunninn 2
þekkingarþorsti, þekkingarþra,
fróðleiksást, fróðleiksfýsn, námfýsi

Árangur árangurs, (árangrar) KK 1 ávöxtur,

niðurstaða, það sem leiðir af einhverju > hafa
(bera, gefa) góðan árangur /

þróttun 2 / árferði **virðing** það

að meta til verðs 2 álit, heiður •

virðingar / sýna e-m virðingu / bera

e-m **for|skot** HK 1 frestur 2 forhlaup, sá

hefur fram yfir keppinauta sína þegar hann

hefur tekist að komast fram úr þeim > 100 metra forskot / 10

for|skot / hafa gott forskot vera fremstur > hafa vörðun 2 það



19118

S:\2019\19118\v\Greinargerð\grg-190222-Hveragerði.docx

2021

Nr. útg.	Dagsetning	Unnið	Yfirfarið	Samþykkt
1	22.2.2019	HTT	SBO	SBO
2	9.3.2020	DP	AH	Bæjarstjórn
3	12.4.2021	DP	AH	

Efnisyfirlit

1	Húsnæðisáætlun - Samantekt	3
2	Forsendur	4
2.1	Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir	4
2.1.1	<i>Sóknaráætlun Suðurlands 2020 - 2024</i>	4
2.1.2	<i>Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029</i>	4
2.1.3	<i>Deiliskipulag</i>	5
2.2	Mannfjöldaþróun	5
2.2.1	<i>Mannfjöldaspá</i>	5
2.2.2	<i>Aldurs og kynjadreifing</i>	7
2.3	Húsnæðismál	7
2.3.1	<i>Húsnæðisstofn</i>	7
2.3.2	<i>Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi</i>	9
2.3.3	<i>Fasteignamarkaður</i>	9
2.3.4	<i>Byggingarkostnaður</i>	10
2.3.5	<i>Leigumarkaður</i>	10
3	Efnahagur	12
3.1.1	<i>Atvinnuástand</i>	13
3.1.2	<i>Greiðslugeta</i>	13
3.1.3	<i>Stofnframlög</i>	15
4	Húsnæðisþörf	15
4.1	Eftirspurn eftir íbúðum almennt	15
4.2	Áhrif á húsnæðisþörf	15
4.3	Leiguhúsnæðisþörf og sértækt húsnæði	16
4.4	Útfærsla húsnæðisparfar	16
5	Heimildir	18
5.1	Ritaðar heimildir	18

1 Húsnæðisáætlun - Samantekt

Helstu forsendur sem liggja til grundvallar eru gildandi skipulagsáætlanir, sóknaráætlun landshlutans ásamt greiningu á tölfræði Byggðastofun Íslands og Hagstofu Íslands um félags- og hagfræðilega stöðu sem og lýðfræði sveitarfélagsins.

Mannfjöldaspá gerir ráð fyrir að íbúum Hveragerðis fjölgi til næstu átta ára að meðaltali um 60 íbúa árlega, alls um 477 manns á gildistíma áætlunarinnar.

	2021-2025	2025-2029	2021-2029
Fjölgun íbúa	289	188	477
Íbúðapörf alls	112	73	185
Leiguíbúðir	17	11	28
Hjúkrunarrými	5	3	8
Búsetuúrræði			0*

*Áætluð þörf fyrir 2 búsetuúrræði fyrir fatlað fólk. Fyrirhugaður búsetukjarni á Selfossi mætir þörf.

Spá um íbúafjölgun til næstu átta ára, 2021-2029.

Húsnæðisáætlunin gerir grein fyrir því hvaða eiginleika íbúðarhúsnæðið eigi að hafa þegar litið er til húsnæðisgerðar og herbergjafjölda í íbúðum og byggir á fjölskyldustærðum.

Nýir íbúar	400 (lágspá)	480 (blönduð spá)	600 (háspá)
Einstaklingsíbúðir	48	57	72
2-3 herb	69	83	104
4-5 herb	37	44	55
Íbúðir alls	154	185	231
Þar af leiguíb. 15% (-10 íbúðir m.v. stofnframlag)	23 (13)	28 (18)	35 (25)
Fjölbýli	47	57	71
Par- og raðhús	91	109	136
Einbýli	16	19	24

Íbúðapörf eftir fjölskyldustærða og íbúðategund til næstu 8 ára, 2021-2029.

Gildandi deiliskipulagsáætlanir rúma vel fyrir íbúðapörf til næstu átta ára, sjá kafla 2.3.1. Má þar nefna að miðsvæðis í Hveragerði á Edenreitnum og M2 er gert ráð fyrir nægum fjölda íbúða í fjölbýli til að mæta þörf næstu ára fyrir minni íbúðir, m.a. fyrir eldri borga. Stærra hlutfall einbýlishúsa í deiliskipulagsáætlunum kemur til móts við mögulegar væntingar um húsnæði í Hveragerði, en 70% af íbúðum í Hveragerði nú eru einbýlishús.

Byggingaleyfi voru gefin út fyrir 50 íbúðum 2020. Byggingaleyfisumsóknir fyrir 10 íbúðir eru í vinnslu og næsta áfanga í Kambalandi verður úthlutað á árinu.

2 Forsendur

2.1 Samhengi við fyrirbyggjandi áætlanir

2.1.1 Sóknaráætlun Suðurlands 2020 - 2024

Í gildi er Sóknaráætlun Suðurlands 2020 - 2024. Hveragerðisbær er þéttbýlasta sveitarfélagið á Suðurlandi og jafnframt sú byggð sem næst er höfuðborgarsvæðinu í landshlutanum þótt yfir Hellsisheiði sé að fara. Hveragerði líkt og nærliggjandi bæir eru því innan áhrifasvæðis vinnusóknarsvæðis höfuðborgarsvæðisins.

Í greiningu sóknaráætlunarinnar kemur fram að styrkleikar svæðisins birtast m.a. í góðu samstarfi sveitafélaganna, sterkri félagsvitund og fjölbreyttri menningarstarfsemi. Víðtækt þjónustuframboð er á Suðurlandi þá sérstaklega á sviði ferðaþjónustu og í matvælaframleiðslu. Einnig er þar tekið fram hátt þekkingarvið í iðnaði á Suðurlandi.

Menntun er talin vera einn af veikleikum svæðisins sem og að Suðurland er láglaunasvæði með einhæft atvinnulíf. Áskoranir svæðisins eru m.a. fjölmennung svæðisins, þróun ferðaþjónustunnar og stjórnvaldsaðgerðir. Að lokum er saga, menning og ferðamennska talin vera eitt af þeim sviðum sem tækifæri leynast í sem og einnig í náttúruauðlindum svæðisins. Þá er einnig talað um að sjálfbær orkunýting til verðmætasköpunar sé tækifæri fyrir Suðurland sem og efling starfa án staðsetningar.¹

2.1.2 Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029

Aðalskipulag var samþykkt í bæjarstjórn í október 2017, staðfest af Skipulagsstofnun í desember sama ár.

Í ávarpi bæjarstjóra kemur fram að áhersla aðalskipulagsins sé að þetta núverandi byggðarkjarna svo nýta megi innviði bæjarins sem best og taka á móti fjölda nýrra íbúa með hagkvæmum hætti. Framtíðarsýn skipulagsins er að bærinn verði fjölskylduvænn heilsu- og ferðamannabær, sem leggur áherslu á náttúruna og umhverfið og að bærinn verði áfram þekktur sem bær listamanna og blóma. Hagstætt fasteignaverð er talinn einn af styrkleikum bæjarins. Þá er lögð áhersla á þau tækifæri sem úrbætur og breytingar á Suðurlandsvegi milli Hveragerðis og Selfoss geta fært bæjarbúum.

Markmið um byggð eru m.a. að stuðla að góðri nýtingu lands með þéttingu byggðar. Tryggja beri nægilegt og fjölbreytt framboð íbúðarsvæða fyrir alla aldurshópa, óháð fjölskyldugerð. Þéttleiki nýrrar byggðar verði ekki minni en 10-12 íbúðir/hektara. Efla skuli heilsutengda ferða- og gistinguþjónustu.

Íbúaspá	Fjölgun íbúa 2017 til 2029	Íbúðapörf á ári
Lágspá - 2%	729	25
Miðspá - 2,5%	940	33
Háspá - 3%	1163	43

Tafla 1: Íbúaspá og íbúðapörf skv. aðalskipulagi Hveragerðisbæjar.

Í aðalskipulagi eru lögð fram rök fyrir mannfjölgun yfir landsmeðaltali sem farið verður nánar í í kafla 2.1.4. Þar er lagt til að lágspá mannfjölgunar í Hveragerði verði 2%, miðspá

¹ (Samtök sunnlenskra sveitarfélaga, 2020)

2,5% og háspá 3%. Í skipulaginu er gert ráð fyrir 2,5 íbúum á hverja íbúð og útrá því var sýnd áætluð íbúðapörf á ári út tímabil aðalskipulagsins líkt og sýnt er í töflunni hér ofan.²

2.1.3 Deiliskipulag

Allnokkur svæði hafa verið deiliskipulögð með tilliti til þéttingar byggðar og hafa verið gerðar breytingar á deiliskipulagsáætlunum á árabílinu 2017-2021. Deiliskipulögð íbúðasvæði gera ráð fyrir rúmlega 550 íbúðum.

Í deiliskipulagi milli Austurmerkur, Grænumerkur, Suðurlandsvegur og Breiðumerkur (miðsvæðum M2 og M3) er gert ráð fyrir að allt að 30% byggingarmagn geti verið íbúðarhúsnæði sem jafngildir um 130 íbúðum, en fjöldi íbúðanna er ekki bundinn í skilmálum. Íbúðirnar á miðsvæðunum eru mögulegar á efri hæðum verslunarhúsnæðis eða í fjölbýlishúsum (í töflunni taldar sem fjölbýli).

Nokkuð er um heimildir til breytinga á atvinnuhúsnæði á miðsvæðum til að innrétta íbúðir, einhverjir reitir eru á svæðum sem hafa áður gegnt öðru hlutverki eða innan um aðra byggð og þá er stórt nýbyggingarsvæði í Kambalandi þar sem áhersla er á uppbyggingu sérþýlis.

Í töflunni fyrir neðan er yfirlit yfir deiliskipulagssvæði í uppbyggingu í Hveragerði og fjölda íbúða innan þeirra.

Reitur	Gata/götur	Einbýli	Parhús	Raðhús	Fjölbýli	Alls
Brúnahverfi	Hólmabrún	18				18
Edenreitur	Edenmörk		6	3	27	36
Grímsstaðareitur	Fljótsmörk-Iðjumörk	4	18			56
Hlíðarhagi	Hlíðarhagi			3	42	45
Kambaland		136		35	75	283
Miðsvæði M2 og M3	Austur-, Sunnu- og Mánamörk			Byggingarmagn íbúða allt að 30% eða 130 íbúðir.		130
Skóga- og Hlíðahverfi	Bláskógar, Brattahlíð og Klettahlíð	5	2		4	8
Varmárreitur	Álfafell	8	4	3		15
Þelamerkurreitir	Þelamörk 49-53			8		8
Alls:		171	30	52	148 (+130)	531

Tafla 2: Deiliskipulagssvæði í uppbyggingu.

2.2 Mannfjöldapróun

2.2.1 Mannfjöldaspá

Íbúum Hveragerðis hefur að meðaltali fjölgað árlega um 2,3% frá aldamótum. Nokkur stöðnun var þó á árabílinu 2009-2013. Síðast liðin 4 ár hefur mannfjöldgun verið yfir

² (Hveragerðisbær, 2017)

meðallagi, eða 2,9%³. Árið 2020 fluttust rúmlega 30% fleiri í bæjarfélagið heldur en frá því. Hlutfallslega fluttu svipað margir einstaklingar yfir 50 til og frá Hveragerði. 5% fleiri á vinnualdri (18-67 ára) fluttu frá Hveragerði, en 5% fleiri börn fluttu til Hveragerði á árinu. Má því áætla að barnafjölskyldur séu að flytja í bæinn.

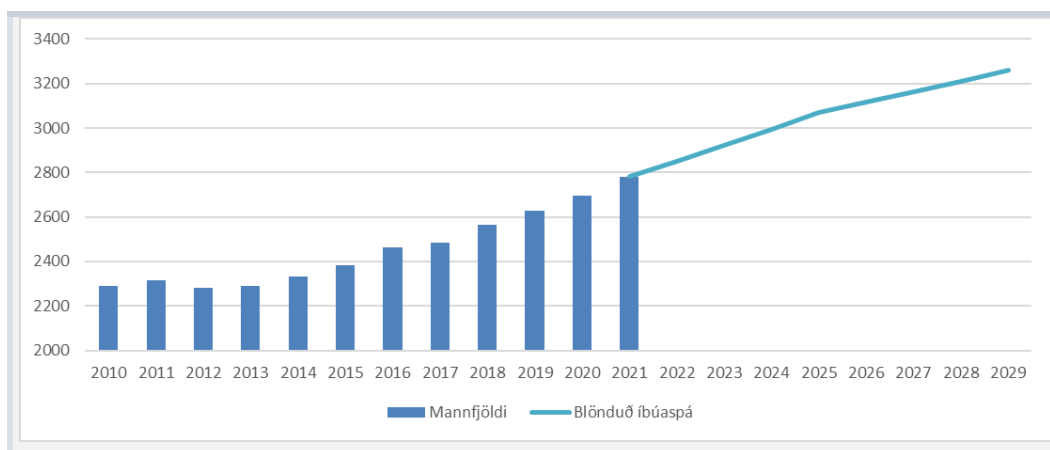
Í upphafi árs 2021 voru íbúar Hveragerðis 2782 talsins.

Sveitarfélag	Fjölgun 2021-2025	Fjölgun 2025-2029	Alls
Lágspá (2%)	229	248	478
Miðspá (2,5%)	289	319	608
Háspá (3%)	349	393	742

Tafla 3: Mannfjöldaspá skv. aðalskipulagi Hveragerðisbæjar.

Aðalskipulagið gerir ráð fyrir að íbúum fjölgi að meðaltali um 2-3% á ári og miðað við það reiknað með fjölgun íbúa um 480 til 740 manns næstu 8 ár, sbr. töflu 3. Í forsendum íbúaspár aðalskipulagsins er gert ráð fyrir að árleg fjölgun íbúa í Hveragerði verði hlutfallslega töluvert hraðari en á landsvísu.

Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar gerir mannfjöldaspá sem greinir hvernig mannfjöldaspáin er eftir ólíkum landsvæðum. Svæðisbundin mannfjöldaspá fyrir Hveragerði miðar við lágspá sé 0,7% árleg fjölgun að meðaltali, miðspá sé 1,2% og háspá sé 1,7%³. Það jafngildir fjölgun á bilinu 160- 400 íbúa í Hveragerði næstu átta árin. Miðað við sögulega íbúafjölgun Hveragerðisbæjar undanfarna áratugi er það mjög hæg fjölgun og varla líkleg nema töluverður samdráttur verði í hagkerfinu.



Mynd 1: Blönduð íbúaspá í Hveragerði 2021-2029.

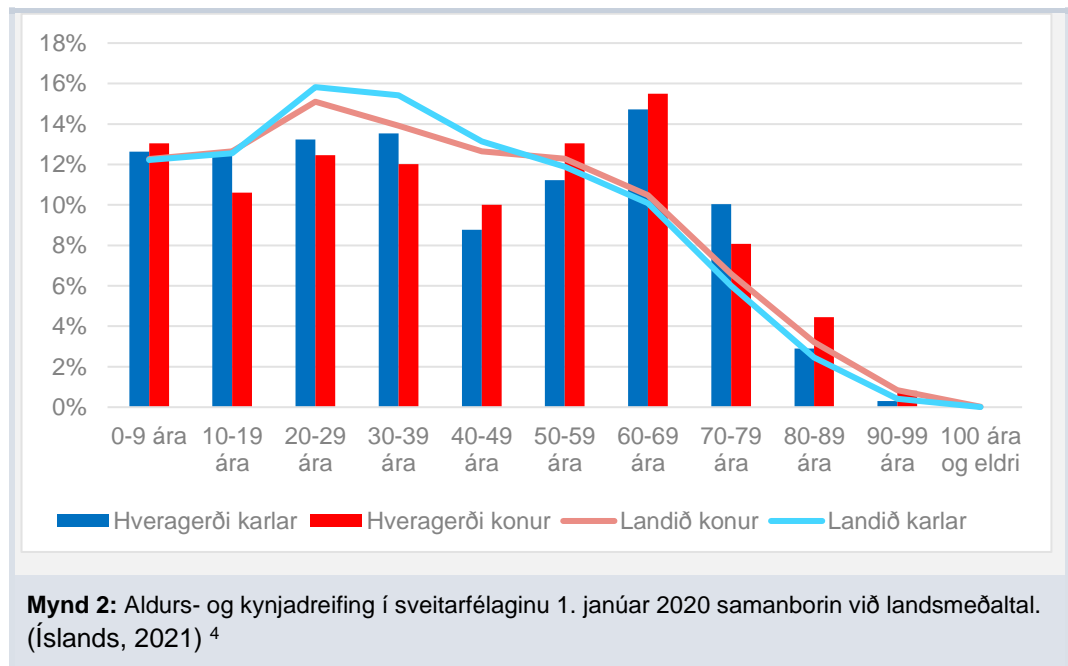
Á mynd 1 er sett fram blönduð íbúaspá fyrir Hveragerði til næstu átta ára (2021-2029) sem tekur mið af sögulegri íbúapróun Hveragerðis, forsendum aðalskipulags og íbúaspá Hagstofu. Frá 2017 hefur meðal íbúafjölgun verið rétt yfir lágspá aðalskipulagsins, en undanfarnin fjögur ár hefur fjölgunin verið yfir meðallagi, eða 2,9%. Miðað við þessa þróun og með tilliti til fjölda íbúða í byggingu í bæjarfélaginu er lagt til að gert verði ráð fyrir

³ (Húsnæðis- og mannvirkjastofnun, 2021)

Íbúafjölgun haldi áfram að vera í kring um meðallag til næstu fjögurra ára eða 2,5% á ári, en hægar á síðari hluta tímabilsins eða um 1,5% á ári. Miðað við þessa sviðsmynd gæti íbúum fjölgað um 480 íbúa yfir tímabilið og íbúar Hveragerðisbæjar verið um 3260 talsins í ársbyrjun 2029.

2.2.2 Aldurs og kynjadreifing

Hlutfall karla og kvenna meðal íbúa Hveragerðis er nokkuð jafnt meðal allra aldurshópa, nema elsta aldurshópsins, líkt og á landsvísu, þar sem meðalævilengd kvenna er umtalsvert hærra en karla.



Aldursdreifing íbúa Hveragerðis er frábrugðin aldurdreifingu landsmanna allra að því leyti að hlutfall íbúa á sjötugsaldri er yfir þriðjungi hærra en á landsvísu og einnig er fólk á áttræðisaldri hlutfallega stór hópur, sem skýrist helst af sterkri stöðu hjúkrunar- og dvalarheimila í Hveragerði og góðu framboði þjónustu fyrir þann aldurshóp í Hveragerði.⁵ Hlutfall íbúa Hveragerðis á aldrinum 20 til 49 ára er hins vegar um 1-4% undir hlutfalli sömu aldurshópa á landsvísu.

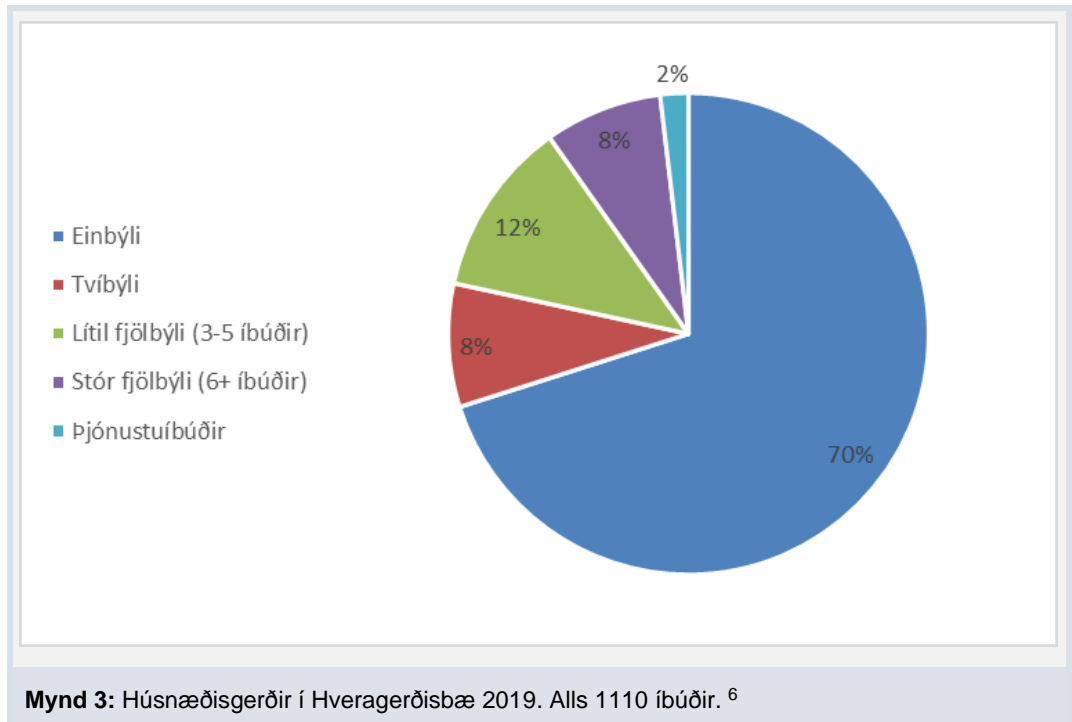
2.3 Húsnæðismál

2.3.1 Húsnæðisstofn

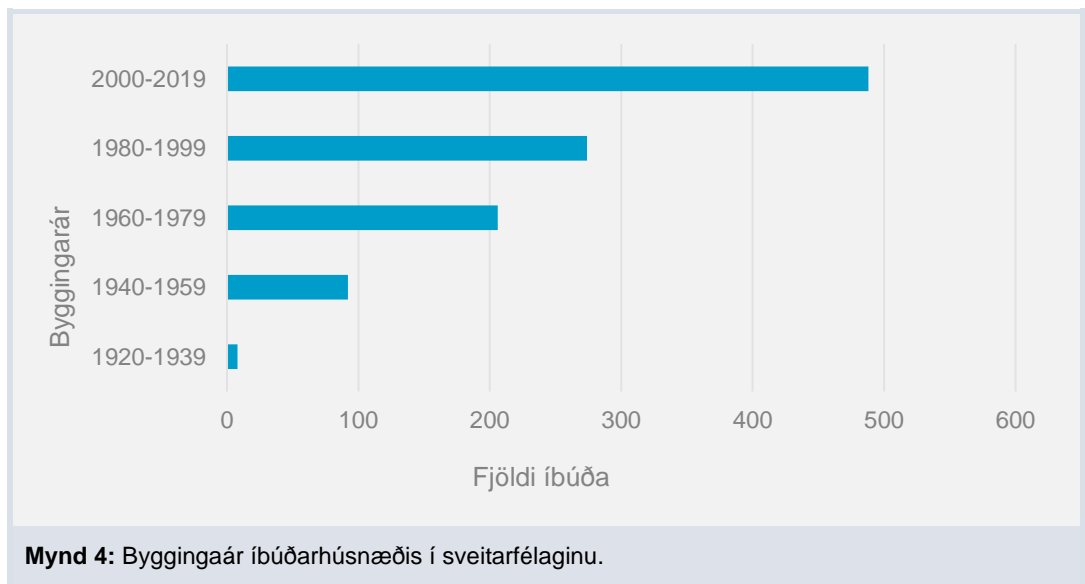
Árið 2019 voru íbúðir í Hveragerðisbæ um 1110 talsins. Einbýlishús eru algengasta húsnæðisgerðin (70%) og þar á eftir raðhús og parhús. Aðeins 7,4% íbúða eru í fjölbýlishúsum, enda hefur skipulag bæjarins alltaf lagt áherslu á lágreista byggð.

⁴ (Hagstofa Íslands, 2021)

⁵ (Hveragerðisbær, 2017)



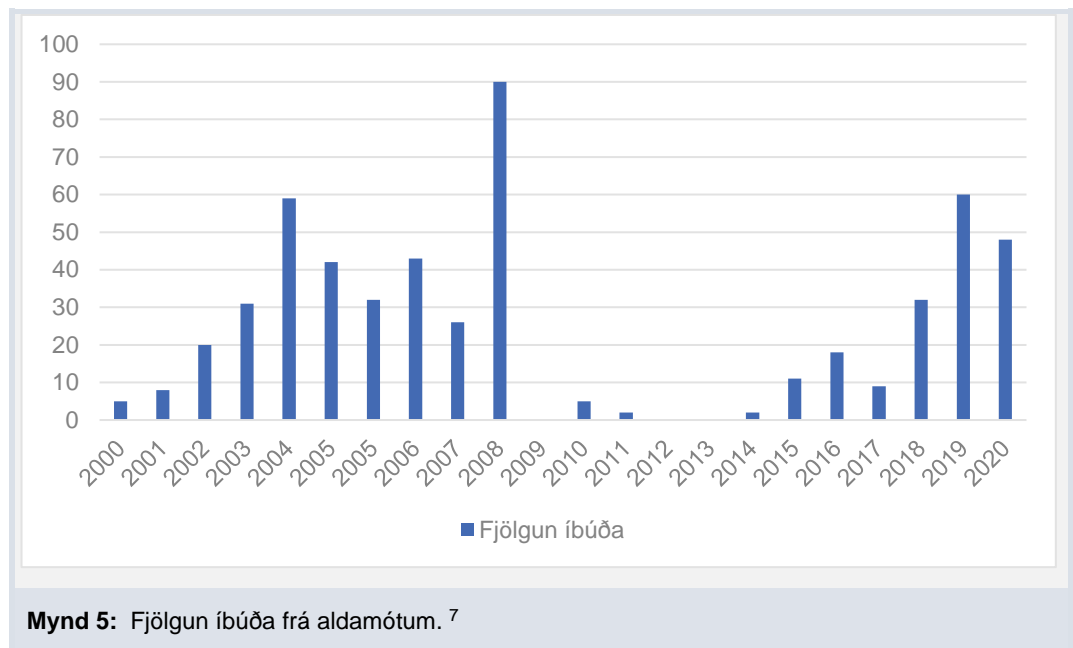
Tæplega helmingur íbúða í Hveragerði eru byggðar eftir aldamótin síðustu og rúmlega fjórðungur íbúða á árunum 1980-2000. Húsnæði er því að miklu leyti tiltölulega nýlegt.



Á áttunda og níunda áratug síðustu aldrar voru byggðar að meðaltali um 14-20 íbúðir á ári, en á tíunda áratugnum aðeins 8 íbúðir á ári að meðaltali. Mesta uppbyggingarskeið Hveragerðisbæjar var á tímabilinu frá árinu 2000 til 2009 og voru á tímabilinu byggðar samtals 356 nýjar íbúðir eða 36 nýjar íbúðir á ári að meðaltali. Líkt og annars staðar á landinu var samdráttur í uppbyggingu í Hveragerði á árunum eftir 2009 og samtals byggðar 7 nýjar íbúðir á fjórum árum. Íbúðauppbýgging í Hveragerði hefur tekið við sér á ný og frá

⁶ (Þjóðskrá Íslands, 2021)

árinu 2015 hafa 178 nýjar íbúðir komið á markað í Hveragerði, þar af 140 á árunum 2018 til 2020.



Mynd 5: Fjöldun íbúða frá aldamótum. ⁷

2.3.2 Byggingarframkvæmdir og byggingarleyfi

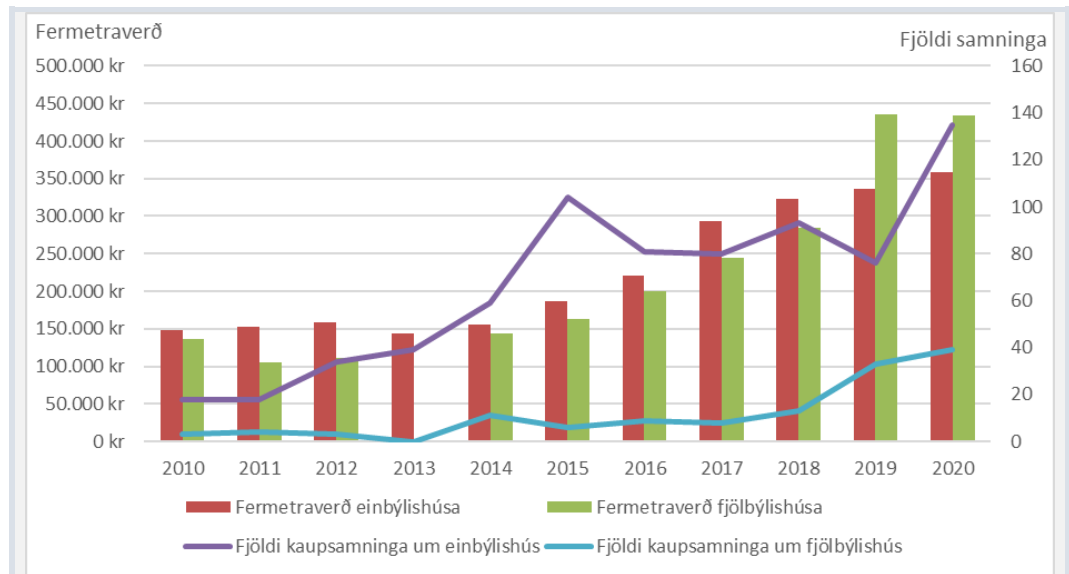
Árið 2020 voru gefin út 26 byggingaleyfi fyrir íbúðarhúsnæði. Innan þessara byggingaleyfa eru 50 íbúðir. Af þeim eru 2 fullgerðar, 3 íbúðir fókheldar og rest mis langt á veg komnar. Einnig eru íbúðir enn í byggingu sem eru með eldri byggingaleyfi, t.d. á Grímsstaðarreitnum og í Hjallabrún .

Byggingaleyfi fyrir 10 íbúðir eru í vinnslu í Kambalandinu og áætlað er að íbúðarhúsum í þriðja áfanga verði úthlutað á árinu 2021 í Kambalandi. Einnig má áætla að byggingaleyfi verði gefin út á Grímstaðarreitnum og í seinni áfanga í Edenbyggðinni. Eitt byggingaleyfi var gefið út í Edenbyggðinni 2020 og fleiri verða gefin út á næstunni. Því ætla að uppbygging á svæðinu verði þó nokkur á árinu.

2.3.3 Fasteignamarkaður

Fasteignamarkaðurinn í Hveragerði er nokkuð virkur. Á árum 2015-2019 hafa kaupsamningar verið í kringum 90-110 talsins á ári, sem jafngildir að um 9-11% íbúðarhúsnæðis í Hveragerði skipti um eigendur á hverju ári. Meðalverð á fermetra hefur hækkað mikið í Hveragerði undanfarin fjögur ár, sjá mynd 6. Skýrist það sennilega af hækkanði fasteignaverði almennt á svæðinu og einnig að hluta til af fremur háu hlutfalli nýrra íbúða af seldu húsnæði undanfarin ár.

⁷ (Þjóðskrá Íslands, 2021)



Mynd 6: Fasteignamarkaður í Hveragerði – Umfang viðskipta og verð. Heimild: Þjóðskrá.

Byggt á kaupsamningum í Hveragerði árið 2020 var meðalverð á fermetra um 358 þúsund krónur fyrir sérbylí, en um 433 þúsund krónur í fjölbýlí. Meðalverð fjölbýlishúsa stendur að miklu leiti í stað á milli ára, enda er fjöldi nýrra íbúða í byggingu sem heldur söluverði fjölbýlishúsa háu. Frá árinu 2018 hefur hægt á hækkingu fermetraverðs á einbýlishúsum og er í kringum 5% frá 2018.

2.3.4 Byggingarkostnaður

Ekki er talinn mikill munur á kostnaði aðfanga og vinnu milli Hveragerðis og höfuðborgarsvæðisins ef lóðaverð er undanskilið.

2.3.5 Leigumarkaður

Talið er að um 16-18% landsmanna 18 ára og eldri hafi verið á leigumarkaði árið 2018. Erfitt er að áætla stærð leigumarkaðar á hverjum stað vegna þess að leigusamningar eru ekki í öllum tilfellum gerðir opinberir. Könnun Íbúðalánasjóðs 2018 benti til þess að um 62% leigjenda á Íslandi væru með þinglýstan leigusamning og að einungis 48% leigjenda fengu húsnæðisbætur. Samkvæmt upplýsingum frá Íbúðarlánasjóði voru um 7% af heildarfjölda íbúðarhúsnæðis á landinu leigt út með þinglýstum samningi.⁸

Ef gengið er út frá því að leigusmarkaðurinn hafi ekki tekið miklum breytingum frá árinu 2018 má áætla að um 80 íbúðir séu í leigu í Hveragerði (7% allra íbúða). Af þeim eru 51 með þinglýstan leigusamning (64% af 80 íbúðum), sem samræmist áætlun Íbúðalánasjóðs. Í Hveragerði þyggja 58 manns húsaleigubætur sem er 73% af 80 leiguíbúðum, sem er talsvert hærra en Íbúðalánasjóður áætlaði. Þar að auki hafa 70 manns sóst eftir húsaleigubótum sem samsvarar tæplega 90% af 80 leiguíbúðum.

Af þessu má áætla að húsaleigumarkaðurinn í Hveragerði samanstandi af 80 íbúðum (7% allra íbúða), en mögulega allt að 120 íbúðum (11% allra íbúða) sé reiknað með að aðeins tæplega helmingur leigjenda í Hveragerði þiggi húsnæðisbætur, sbr. áður nefnda könnun íbúðalánasjóðs.

⁸ (Íbúðalánasjóður, 2018)

2.3.5.1 Almennur leigumarkaður

Árið 2020 voru 51 leigusamningar í Hveragerði skráðir hjá Þjóðskrá. Byggt á þeim var meðalleiguverð á á fermetra á bilinu 1.346kr. – 2.244kr. Meðal leiguverð fyrir minnstu íbúðirnar (1-2ja herb.) var um 115 þúsund krónur á mánuði, en um 174 þúsund krónur fyrir 4 - 6 herbergja íbúðir, sbr. töflu fyrir neðan.

Tegund íbúða	Meðalleiguverð	Meðalverð pr. m ²	Meðalstærð (m ²)	Fj. samninga
1. – 2. herb.	115.583 kr	2.244 kr	52	24
3. herbergja	166.920 kr	1.918 kr	87	15
4. - 6. Herb.	174.043 kr	1.346 kr	129	12

Tafla 4: Meðalverð jan. 2020- jan. 2021. Heimild: Þjóðskrá Ísland.

2.3.5.2 Félagslegt húsnæði

Hveragerðisbær á 5 almennar félagslegar leiguíbúðir. Hveragerðisbær á einnig eina 4 herbergja íbúð sem er ekki keypt á félagslegum forsendum en hefur verið úthlutað til þeirra sem eiga rétt á félagslegu húsnæði, því eru 6 íbúðir í útleigu á félagslegum grunni í Hveragerði.

Fjöldi herbergja	1-2 herb.	3 herb.	4-6 herb.	Samt.
Leiguíbúðir í eigu Hveragerðisbæjar	1	2	3	6
Leiguíbúðir f. Aldraða (Búmenn hsf.)				21
Leiguíbúðir fyrir aldraða (Ás)				10
Leiguíbúðir fyrir fatlaða	1			1
Sértæk búsetuúrræði fyrir fatlaða				5
Samtals				43

Tafla 5: Fjöldi félagslegra leiguíbúða.

Í Hveragerði er eitt heimili sem flokkast undir sértækt búsetuúrræði fyrir fatlað fólk og búa þar 5 einstaklingar. Úthlutun í þær íbúðir einskorðast ekki við fatlað fólk sem býr í Hveragerði heldur alla sem búa á Suðurlandi.

Leiguíbúðir fyrir aldraða og/eða öryrkja: *Brynja hússjóður*, á eina tveggja herbergja leiguíbúð í sveitarfélaginu. *Búmenn húsnæðissamvinnufélag* leigir út 21 íbúð sem ætlaðar eru 60 ára og eldri. *Ás, dvalar- og hjúkrunarheimili*, hefur einnig til leigu 10 íbúðir ætlaðar 60 ára og eldri í Hveragerði.

Fyrir liggja 17 umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði hjá sveitarfélaginu, tvær fyrir 4-5 herb. íbúðir en 12 fyrir stúdíó eða 2 herbergja íbúðir. Þá liggja fyrir fimm umsóknir um hjúkrunarrými. Um 20 umsóknir liggja fyrir frá íbúum í Hveragerði fyrir leiguíbúð fyrir aldraða hjá Ási frá íbúum. Leiguíbúðirnar hjá Ási eru ekki eingöngu fyrir íbúa Hveragerðis og í heildina liggja þar fyrir yfir 50 umsóknir.

Tegund íbúða	Nýjar Umsóknir
2 herbergja	12
3 herbergja	2
4-5 herbergja	2
Sértækt búsetuúrræði	1
Samtals	17

Tafla 6: Umsóknir um félagslegt leiguhúsnæði í Hveragerði.

2.3.5.3 Starfsmannaíbúðir

Heilsustofnun NLFÍ hefur leigt út 10-15 íbúðir til starfsmanna. Einnig leigir Dvalarheimilið Ás 6 íbúðir til starfsmanna.

2.3.5.4 Skammtímaleiguhúsnæði fyrir ferðamenn

Byggt á skráningum íbúða á vef Airbnb er áætlað að um átta íbúðir séu að jafnaði í umfangsmikilli skammtímaútleigu til ferðamanna eða um 0,8% íbúða í Hveragerði.⁹ Áhrif skammtímaútleigu til ferðamanna er því ekki veigamikill áhrifaþáttur á húsnæðismarkaðinn í Hveragerði.

Fjögur leyfi til heimagistingar eru skráð í Hveragerði. Í gildi eru 6 rekstrarleyfi fyrir gististaði án veitinga, þ.e. flokk II, skv. lögum um veitingastaði, gististaði og skemmtanahald.¹⁰ Fjöldi heimagistinga í Hveragerði hefur dregist saman um 55% frá síðasta ári. Mikill samdráttur hefur verið í ferðaþjónustu á landsvísu vegna COVID-19 og ætla má að það útskýri þennan samdrátt.

	Fjöldi 2020	Fjöldi 2021
Heimagisting – Leyfi í flokki I	4	0
Gisting án veitinga - Leyfi flokkur II	11	6
Alls	15	6

Tafla 7: Skráð gistileyfi í Hveragerði.

3 Efnahagur

Samkvæmt greiningu Byggðastofnunar var hagvöxtur á Suðurlandi og Suðurnesjum á árunum 2008-2017 yfir landsmeðaltali og hagvexti höfuðborgarsvæðisins. Allan hagvöxt á höfuðborgarsvæðinu frá 2008 til 2017 og mestallan vöxt á Suðurnesjum og á Suðurlandi má skýra með vexti í „ferðaþjónustugreinum“, þ.e. verslun, veitinga- og gististarfsemi og samgöngum. Hluti hagvaxtar Suðurlands og Suðurnesja, sem reiknaður er út frá búsetu starfsfólks, skýrist þó líklega af vinnusókn íbúa svæðanna til höfuðborgarsvæðisins og

⁹ (Íbúðalánasjóður, 2018)

¹⁰ (Sýslumenn, 2021)

umsvifum á höfuðborgarsvæðinu. Á tímabilinu 2008-2017 fluttu fleiri frá höfuðborgarsvæðinu til Suðurlands og Suðurnesja en hina leiðina, sem ætla má að skýrist að hluta til af dýrara húsnæði á höfuðborgarsvæðinu.¹¹

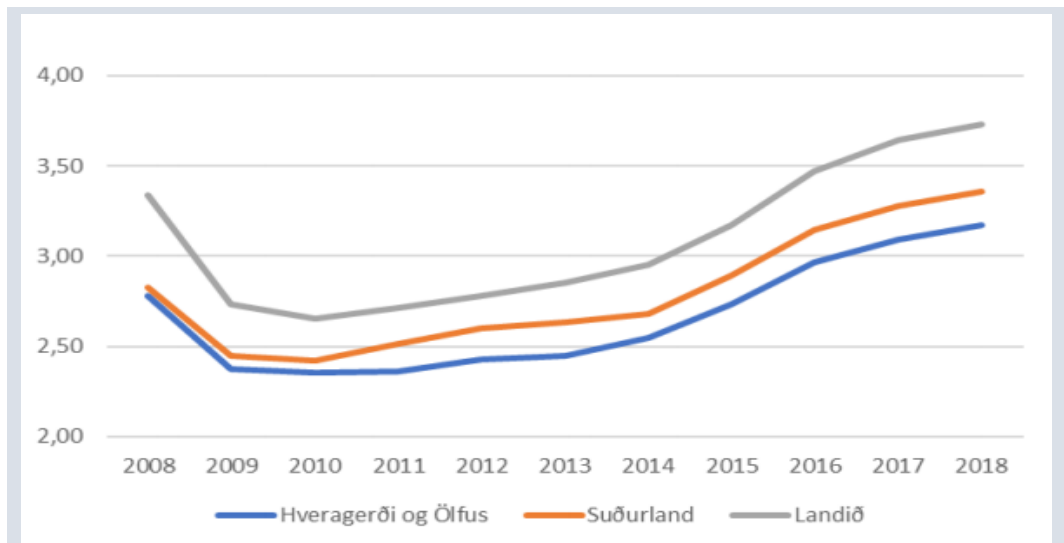
Í Hveragerði eru stærstu greinarnar heilbrigðis- og félagsþjónusta, fræðslustarfsemi, iðnaður, mannvirkjagerð og opinber stjórnsýsla mælt í atvinnutekjum. Verslun, gisting og veitingastarfsemi fylgir þar á eftir.¹²

3.1.1 Atvinnuástand

Samkvæmt skrám Vinnuástandstofnunar er vinnuafli skilgreint sem einstaklingar frá 18 ára aldri til 69 ára. Í upphafi árs 2020 voru 1.693 skráðir á því aldursbili í Hveragerði hjá Hagstofu Íslands. Atvinnuástand er almennt gott í Hveragerði. Atvinnuþáttaka meðal íbúa 18-69 í upphafi árs 2020 var um 84%, sem er sambærileg atvinnuþáttaka og í nágrennasveitarfélögum og á höfuðborgarsvæðinu. Í upphafi árs 2021 voru 181 einstaklingar á örorkulífeyri í Hveragerði.¹³

Atvinnuleysi í Hveragerðisbæ var 2,8% í janúar 2020 og voru þá einstaklingar skráðir í atvinnuleit sem er aðeins hærra hlutfall heldur en ári áður sem var þá 2,2¹⁴. Strax í mars hækkaði atvinnuleysi talsvert og meðalatvinnuleysi í Hveragerði frá mars og fram í desember var 5,6%. Í janúar 2021 jókst atvinnuleysi í Hveragerði og mældist þá 8,1%. Atvinnuleysi í Hveragerði er þó minna en á landsvísu, en þar mældist 10,7% í janúar 2021¹⁵ og að meðaltali 7,9% mars fram í desember.

3.1.2 Greiðslugeta



Mynd 7: Þróun atvinnutekna á íbúa tímabilið 2008-2018 í milljónum króna.¹⁶

¹¹ (Byggðastofnun, 2019a)

¹² (Byggðastofnun, 2019b)

¹³ (Tryggingastofnun, 2021)

¹⁴ (Vinnuástandstofnun, 2021a)

¹⁵ (Vinnuástandstofnun, 2021b)

¹⁶ (Byggðastofnun, 2019b)

Líkt og sjá má á mynd 7 eru meðalatvinnutekjur Sunnlendinga lægri en landmeðaltal atvinnutekna. Þar að auki er hafa Hveragerði og Ölfus verið með lægri tekjur en melaðtali atvinnutekna á Suðurlandi¹⁰.

Nánari greining var gerð á atvinnutekjum í Hveragerði í samanburði við þau tekjumörk sem gefin eru upp í lögum um almennar íbúðir nr. 52 frá 2016. Í töflunni að neðan eru birt hlutfall íbúa í Hveragerðisbæ sem hafa heildartekjur undir tekjumörkum laganna.

Árið 2019 féllu tæplega 70% heimila í Hveragerði undir tekjumörkin sem tekin eru fram í lögum um almennar íbúðir, samanborið við 63% í Reykjavík. Vandí einstæðinga á húsnæðismarkaði er mun meiri en sambúðarfólks. Um 84% einstæðinga falla undir umrædd tekjumörk, en tæplega 40% af sambúðarheimilum. Á Dvalarheimilinu Ásí í Hveragerði búa 105 heimilismenn, sem almennt eru mjög tekjulágir. Má því áætla að dvalarmenn skekki sérstaklega tekjur einstæðinga án barna.

Með hverju barni undir 18 ára aldri hækka tekjumörkin í lögum, en á móti hafa vaxta- og barnabætur jákvæð áhrif á einstæða foreldra. Frá neðangreindum tölum er hægt að hlutfallslega standa einstæðir foreldrar með tvö börn verst, en einstæðir foreldrar með 3 eða fleiri börn á heiminu virðast ná betra fjárhagslegu jafnvægi þegar vaxta- og barnabætur eru meðtaldar.

	Börn á heimili	Heildartekjur án vaxta- og barnabóta	Hlutfall undir tekjumörkum með vaxta- og barnabótum
Einstæðingar	0	84%	84%
	1	82%	79%
	2	86%	86%
	>3	80%	67%
Sambúðarfólk*	0	31%	31%
	1	47%	45%
	2	45%	38%
	>3	65%	61%
	Alls	68%	67%

Tafla 8: Hlutfall íbúa í Hveragerði sem hafa heildartekjur undir mörkum í lögum um almennar íbúðir 2019.

*Sambúðarfólk miðast við þau pör (hjón/sambúðarfólk) sem eru samsköttuð.

Samkvæmt ofangreindu er hægt að áætla að tæplega 70% heimila í Hveragerði gætu fengið úthlutaða íbúð sem byggð er með stofnframlögum. Hér er þó einvörðungu tekið mið af tekjuskilyrðum fyrir úthlutun á íbúð byggða með stofnframlögum, en ekki er tekið mið af þeim eignarmörkum sem gilda en þau geta vitanlega haft mikil áhrif einnig.

3.1.3 Stofnframlög

Samkvæmt lögum um almennar íbúðir nr. 52/2016 er ríki og sveitarfélögum heimilt að veita stofnframlög til byggingar og kaupa á almennum íbúðum til að stuðla að því að í boði verði leiguíbúðir á viðráðanlegu verði fyrir þá sem þurfa á því að halda, þ.m.t. fyrir námsmenn, ungt fólk, aldraða, fatlað fólk og fólk sem ekki er fær um að sjá sér fyrir húsnæði sökum félagslegra aðstæðna eða verulegs fjárhagsvanda. Með almennum íbúðum er átt við íbúðarhúsnæði sem hlotið hefur stofnframlag og er ætlað til leigu á viðráðanlegu verði til leigjenda sem eru undir skilgreindum tekju- og eignamörkum. Stofnframlag ríkisins (Íbúðalánasjóðs) skal nema 18% en stofnframlag sveitarfélags 12% af stofnvirði almennrar íbúðar, en að uppfylltum skilyrðum má veita 4-6% viðbótarframlag, svo sem ef skortur er á leiguhúsnæði eða bygging íbúða hefur verið í lágmarki á viðkomandi svæði.

Samkvæmt reglum Hveragerðisbæjar um úthlutun lóða, sem samþykktar voru í bæjarstjórn 15. júní 2018 er almennt gert ráð fyrir að við úthlutun lóða fyrir rað- og fjölbýlishús skuli umsóknir ganga fyrir sem miða að uppbyggingu íbúða á grundvelli stofnframlaga, sbr. lög um almennar íbúðir nr. 52/2016, nema annað sé sérstaklega tekið fram.¹⁷ Á árinu 2020 var gert samkomulag við Bjarg íbúðafélag hses. Um að byggja tvö 5 íbúða raðhús í Langahraun í Kambalandi fyrir leiguíbúðir byggðar á grundvelli stofnframlaga. Áætlað er að framkvæmdir hefjist fyrir sumarið 2021 og ættu að vera teknar í notkun 2022.

4 Húsnæðisþörf

4.1 Eftirspurn eftir íbúðum almennt

Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029 gerir ráð fyrir að fjölga þurfi íbúðum um 25-43 á ári eftir hraða fólksfjölgunar sem kunnir að vera á bilinu 2-3% á ári, sem jafngildir 480-740 íbúum til næstu 8 ára. Aðalskipulagið gerir ráð fyrir 2,5 íbúum á hverja íbúð að meðaltali.¹⁸

Íbúaspánnar eru háðar mikilli óvissu um þróun hagkerfisins, íbúaflutninga milli svæða og fleiri áhrifaþætti. Blönduð íbúaspá var lögð til í kafla 2.2.1 sem tekur mið af meðalfjölgun skv. aðalskipulagi bæjarins næstu fjögur árin og hægari fjölgun fjögur ár eftir það.

4.2 Áhrif á húsnæðisþörf

Til að gefa mynd af húsnæðisþörf í Hveragerði er lagt til að húsnæðisáætlun taki mið af spá um blandaða íbúafjölgun sem sett er fram á mynd 1 í kafla 2.2.1 og er þá spáð um 480 íbúa fjölgun ársins 2029. Til hliðsjónar verði horft til fjölgunar um 400 íbúa sem lágspá sem

Nýir íbúar	400 (lágspá)	480 (blönduð spá)	600 (háspá)
Leikskólaaldur eða yngri	24	29	36
Grunnskólaaldur	50	60	75
Framhaldsskólaaldur	24	29	36
20-67 ára	250	300	375
Eftirlaunaaldur	52	62	78

Tafla 9: Aldursdreifing miðað við íbúafjölgun næstu 8 árin.

¹⁷ (Hveragerðisbær, 2018)

¹⁸ (Hveragerðisbær, 2017)

samsvarar háspá Hagstofunnar og 600 íbúa sem áframhaldandi þróun miðspár aðal- skipulagsins. Til að meta áhrif íbúafjölgunar á bæinn er stuðst við gögn um aldersdreifingu landsmanna allra, en jafnframt tekið mið af hærra hlutfalli eldri borgara í Hveragerði og út frá því áætluð mögulega aldersdreifing og húsnæðisþörf nýrra íbúa Hveragerðisbæjar.

Hafa má töflu 9 til hliðsjónar til að meta áhrif á þjónustu bæjarins gagnvart ýmsum hópum, sér í lagi skólabarna.

4.3 Leiguhúsnæðisþörf og sértækt húsnæði

Erfitt er að áætla nákvæmlega þörf fyrir leiguhúsnæði í Hveragerði, en áætlað hefur verið að 16-18% landsmanna yfir 18 ára aldri séu á leigumarkaði. Leiða má líkum að því að á bilinu 7-11% heimila í Hveragerði séu á leigumarkaði, sjá kafla 2.3.4.

Í kafla 3.1.2 um greiðslugetu var farið yfir fjárhagslega stöðu íbúa í Hveragerði og er þá hægt að sjá að 67% heimila falla undir tekjumörk sem sett eru fram í lögum um almennar íbúðir og frá tekjuskilyrðum einvörðungu ættu að falla undir þann hóp sem getur átt rétt á leiguíbúð sem byggð er á grundvelli stofnframlaga. Til að koma til móts við þennan hóp hefur Hveragerðisbær gert samning við Bjarg íbúðafélag hses um að byggja 10 leiguíbúðir í Langahrauni í Kambalandi á grundvelli stofnframlaga.

Með hliðsjón af þessum forsendum um leiguhúsnæðisþörf er eðlilegt að gera ráð fyrir að hlutfall leiguíbúða af nýjum íbúðum verði ekki lægra en 15%.

	Íbúðir/Rými
Einstaklingsíbúðir	15
2-3 herb	8
4-5 herb	5
Búsetuúrræði fyrir fatlað fólk	0 ¹⁹
<i>(Leiguíbúðir á grundvelli stofnframlaga 2022)</i>	<i>(-10)</i>
Alls	28 (18)

Tafla 10: Leiguhúsnæðisþörf til 8 ára (2021-2029).

4.4 Útfærsla húsnæðisparfar

Meðalfjöldi íbúa á íbúð gefur aðeins vísbendingu um þörf fyrir fjölda íbúða. Til að meta líklega þörf fyrir mismunandi íbúðastærðir og húsnæðisgerðir þarf að skoða sérstaklega aldersdreifingu og hlutfallslega skiptingu heimila eftir fjölskyldustærðum.

Tæplega þriðjungur heimila (31%) á landsvísu eru einstaklingsheimili og tæplega þriðjungur (29%) heimila með tveimur í heimili. Heimili með þremur og fjórum í heimili eru um 15% en tæplega 10% heimila eru með fimm eða fleirum í heimili. Meðalfjöldi íbúa á íbúð á landinu er um 2,6 íbúar á íbúð. Í Hveragerði er hlutfall eldri borgara nokkuð yfir landsmeðaltali og er því líklegt að heimili einstaklinga eða hjóna án barna séu ívið algengari í Hveragerði en á landsvísu.

¹⁹ Talið er að þörf verði fyrir tvö sértæk búsetuúrræði fyrir fatlað fólk í Hveragerði á næstu árum. Fyrir liggur samþykki Íbúðalánasjóðs fyrir stofnframlögum til byggingar íbúðakjarna fyrir sjö fatlaða einstaklinga á Selfossi, sem þjónar jafnframt Hveragerði.

Í töflu 11 er íbúðafjöldun metin miðað við fjölskyldustærð að og miðað við fjölgun um 400, 480 og 600 íbúa til næstu átta ára. Ef blönduð spá um íbúðafjöldun er skoðuð má áætla að íbúðir í Hveragerði þurfi að fjölga um 185 íbúðir á tímabilinu.

Ef þessi íbúðapörf er borin saman við uppbyggingaáætlanir sem skoðaðar voru í kafla 2.1.3 má sjá að uppbyggingasvæði í Hveragerði taka til mun fleirri íbúða. Þar er einnig hægt að

Nýir íbúar	400 (lágspá)	480 (blönduð spá)	600 (háspá)
Einstaklingsíbúðir	48	57	72
2-3 herb	69	83	104
4-5 herb	37	44	55
Íbúðir alls:	154	185	231
Þar af leiguíbúðir	23	28	35

Tafla 11: Íbúðapörf eftir fjölskyldustærða til næstu 2021-2029.

sjá að skipulagðar lóðir undir einbýlishús (30%) er hlutfallslega mun hærri heldur en er íbúðadreifing í töflu 12 (10%), en íbúðadreifingin er heldur ekki í samræmi við dreifingu íbúðategunda sem fyrir eru í Hveragerði (70%, sjá mynd 3). Áætla má útfrá þessu að íbúðapörf sem tekin er fram fyrir par- og raðhús muni að einhverju leiti færast yfir í einbýlishús, sem samræmist meira þeirri byggð sem fyrir er.

Nýir íbúar	400 (lágspá)	480 (blönduð spá)	600 (háspá)
Fjölbýli	47	57	71
Par- og raðhús	91	109	136
Einbýli	16	19	24

Tafla 12: Íbúðapörf eftir tegund húsnæðis til næstu 202-2029.

Ef íbúum fjölgar um 480 manns er áætlað að byggja þurfi 185 íbúðir fyrir 2029. Skipulögð íbúðasvæði í Hveragerði gera ráð fyrir ríflega 530 íbúðum og er því enginn skortur á byggingasvæðum til að mæta íbúðapörfinni í Hveragerði.

Að auki má gera ráð fyrir að þörf verði fyrir um 28 (23-35) leiguíbúðum á sama tímabili. Af þeim leiguíbúðum má áætla þörf fyrir 5-7 félagslegar íbúðir og 11-13 almennar leiguíbúðir, þegar tekið er tillit til leiguíbúða sem verða byggð á grundvelli stofnframlaga, m.a. fyrir eldri borgara, sbr. kafla 3.3 að ofan.

5 Heimildir

5.1 Ritaðar heimildir

- Byggðastofnun. (2019a). *Hagvöxtur landshluta 2012-2017*. Byggðastofnun.
- Byggðastofnun. (2019b). *Atvinnutekjur 2008-2018 eftir atvinnugreinum og svæðum*. Byggðastofnun.
- Byggingarfulltrúinn í Hvergerði. (2019). *Samantekt um byggingarleyfi og byggingarstig, feb. 2019*.
- Hagstofa Íslands. (2021). Hagstofa Íslands. Sótt frá Hagstofa.is:
https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__Byggdakjar_narhverfi/MAN03200.px
- Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. (2021). *Mannfjöldaspá eftir landsvæðum og sveitarfélögum 2021-2050*. Húsnæðismálastofnun.
- Hveragerðisbær. (2017). *Aðalskipulag Hveragerðisbæjar 2017-2029*. Hveragerðisbær: Hveragerðisbær.
- Hveragerðisbær. (2018). *hveragerdi.is*. Sótt frá
<https://www.hveragerdi.is/static/files/Stjornkerfi/Samth.-reglur/regur-um-uthlutun-loda.pdf>
- Hveragerðisbær. (2020). *Minnisblað um framboð af félagslegu leiguhúsnæði og almennu leiguhúsnæði*.
- Íbúðalánasjóður. (2018). Fjöldi Airbnb íbúða - Hveragerði.
- Íbúðalánasjóður. (2018). *Leigumarkaður á Íslandi. Niðurstöður viðhorfskönnunar meðal leigjenda*. Íbúðalánasjóður.
- Íslands, H. (2021). *Mannfjöldi eftir kyni, aldri og sveitarfélögum 1998-2020 - Sveitarfélagaskipan hvers árs*. Sótt frá Hagstofa Íslands:
https://px.hagstofa.is/pxis/pxweb/is/lbuar/lbuar__mannfjoldi__2_byggdir__sveitarfelog/MAN02001.px
- Samtök sunnlenskra sveitarfélaga. (2020). *Sóknaráætlun Suðurlands 2020 - 2024*.
- Sýslumenn. (2021). *Sýslumenn*. Sótt frá <https://www.syslumenn.is/thjonusta/utgefinleyfi/veitinga-og-gististadir/>
- Tryggingastofnun. (10. mars 2021). *Fjöldi með örorkulífeyri >0kr*.
- Vinnumálastofnun. (2017). *Yfirlit yfir fjölda og fjárhæð húsnæðisbóta*.
- Vinnumálastofnun. (2021a). *Vinnumalastofnun.is*. Sótt frá
<https://www.vinnumalastofnun.is/maelabord-og-tolulegar-upplýsingar/atvinnuleysi-tolulegar-upplýsingar/sveitarfelog-itarleg-greining-atvinnuleysis>
- Vinnumálastofnun. (2021b). *Vinnumalastofnun.is*. Sótt frá
<https://vinnumalastofnun.is/maelabord-og-tolulegar-upplýsingar/vinumarkadurinn-manadarskyrslur>
- Zenter. (17. maí 2017). *Viðhorfskönnun um stöðu húsnæðismála. (ÍLS Una Jónsdóttir, Flytjandi)*.
- Þjóðskrá Íslands. (2021). *skra.is*. Sótt frá Þjóðskrá Íslands:
<https://skra.is/gogn/fasteignagattin/fjoldatolur-ur-fasteignaskra/fjoldi-ibuda/>